

INTERVENCIÓN DE UNA ENTIDAD BANCARIA HIPOTECARIA EN UNA ACCIÓN RESCISORIA POR FRAUDE DE ACREEDORES: LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: acción de rescisión, fraude de acreedores, litisconsorcio pasivo necesario.

ENUNCIADO

Habiéndose denegado la anotación de un embargo trabado sobre los bienes de una ejecutada en un procedimiento declarativo con sentencia condenatoria, se alegó la venta por la deudora de la finca a sus hijos.

Se interpuso demanda rescisoria, dirigiéndose la misma contra la vendedora y los hijos compradores, alegando la existencia de fraude de acreedores; la parte demandada alegó la concurrencia de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, al no haber sido demandada la entidad bancaria con quien se había concertado un crédito hipotecario teniendo la finca litigiosa como garantía de pago.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Acción rescisoria por fraude de acreedores: litisconsorcio pasivo necesario.

SOLUCIÓN

La cuestión planteada se concreta en la necesidad de traer a un procedimiento de rescisión de un contrato de compraventa de una finca por concurrir fraude de acreedores a la entidad bancaria con la que se concertó un crédito hipotecario con la propia finca en garantía.

Una primera postura plantea tal necesidad alegando que dicha cuestión no se resuelve mediante la aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. La Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Castellón, Sección tercera, de 30 de julio de 1999 en un caso similar, establece que procede acudir en primer lugar a los diversos fundamentos en que se apoya la figura litisconsorcial, y después, al hecho de que la sentencia que recaiga en el proceso podría originar, siquiera en términos de posibilidad, la interpretación de la necesidad de rectificar el asiento registral, por causa de la nulidad del título y la necesidad, también, de dirigir la demanda contra aquellos a quienes el asiento del registro otorgue algún derecho según el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. «Bien podría ocurrir –dice la resolución recurrida– que el Registro no admitiese la modificación de su inscripción, a pesar del contenido del artículo 38 de la misma ley, o que lo rechazase al no haberse contenido en el fallo de la Sentencia la solicitud de la nulidad o cancelación de la inscripción de dominio a nombre de los compradores». Y continúa: «Debe también añadirse que la declaración rescisoria de la compraventa afecta sin duda a la madre que vende y a los hijos que compran, pues es dicha relación jurídica la que va a verse primeramente afectada por la sentencia, pero también por supuesto puede afectar a la titular de la hipoteca, pues aun cuando le protegiese la buena fe, desconoce quién, cómo y de qué modo va a poder cumplir con los derechos que a ella le asisten. Sin duda es una cuestión en la que está interesada la entidad bancaria y en la que no ha intervenido, y de nuevo no puede desconocerse que la firmeza de la declaración rescisoria le va a afectar, del mismo modo que también al ser titular de cierto derecho real, dimanante de la relación material existente, le afecta el devenir del mismo».

El Tribunal Supremo también ha distinguido los supuestos en los que se solicita, junto con la rescisión de la sentencia, la cancelación de las inscripciones y anotaciones que se hubieren producido a causa de los contratos que se impugnen, supuesto en el que el alcance de la eficacia registral del pronunciamiento justifican la presencia en juicio de todos los titulares de derechos inscritos con causa en el contrato de cuya anulación se trate, quienes se podrían ver afectados por tal decisión.

No obstante lo dicho y lo razonable de la exposición, el Tribunal Supremo ha asentado una doctrina diferente; se parte de la premisa de que nos hallamos ante una acción rescisoria, que tiene como punto de partida la validez y eficacia del negocio jurídico de cuya rescisión, por fraude de acreedores, se trata, y que, como precisa la Sentencia de 20 de octubre de 2006, no da lugar a ningún negocio nulo, sino que, por el contrario, parte de su plena validez hasta que no sea declarada judicialmente la rescisión. Consecuentemente, el contenido y alcance del pronunciamiento judicial que la declara no justifican la necesidad de la intervención en el proceso de aquellos terceros titulares de derechos inscritos sobre el inmueble objeto del contrato, sino que requiere únicamente la presencia de quienes fueron parte en el negocio jurídico rescindible.

Ha de diferenciarse por tanto del supuesto la demanda de nulidad de negocio por simulación, en el que al solicitarse la nulidad del mismo contrato, la misma afectará a todos los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la del título traslativo de dominio declarado nulo.

Pues bien, el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de marzo de 1999 afirmó que en el presente caso concurren las circunstancias que caracterizan el litisconsorcio pasivo necesario y sirven de fundamento a la correspondiente excepción. No cabe decir que exista una vinculación material entre

los intervinientes en el contrato cuya rescisión se postula y la entidad crediticia que es acreedora hipotecaria de los compradores, por más que el objeto de la garantía resulte ser la finca vendida, que determine la necesaria presencia de esta en el juicio en el que se ejercita la acción rescisoria del contrato, cuya resolución no le afecta directamente. La sentencia que recaiga en este proceso, que ha de resolver, por virtud del principio de congruencia, conforme a lo alegado y probado por las partes, se ha de limitar a declarar la rescisión del contrato de compraventa en los términos solicitados, y los efectos de esa declaración, así como los inherentes al eventual pronunciamiento relativo a la cancelación registral del asiento relativo a la inscripción de la transmisión del dominio por virtud de la compraventa de cuya rescisión se trata –y por virtud de la *traditio* de la cosa vendida, evidentemente–, también solicitado en la demanda, se han de agotar en ella misma, y no alcanzan en absoluto a los titulares de cualesquiera otros derechos inscritos, como es el acreedor hipotecario cuyo derecho accede al Registro con posterioridad a la transmisión dominical, el cual permanece intacto, tanto más cuanto la buena fe en la adquisición del derecho, no solo no se le niega por el actor, sino que este la reconoce expresamente en su demanda. Por lo tanto, el acreedor hipotecario, titular del derecho real de garantía, no se ve afectado por la rescisión de la compraventa, ni por sus consecuencias patrimoniales o registrales, pues su derecho de crédito frente a su deudor permanece ajeno al pronunciamiento rescisorio, del mismo modo que se mantiene intacto su derecho real de garantía, oponible *erga omnes* y que recae directamente sobre el inmueble gravado, con independencia de su titularidad, la cual es perfectamente cognoscible por ser un dato que figura en el Registro mismo.

Así pues, el alcance y la eficacia del pronunciamiento que resuelva acerca de la rescisión del contrato y de la cancelación del asiento relativo al mismo no requiere la ineludible presencia en el proceso de terceros distintos de quienes fueron parte en el negocio jurídico.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley Hipotecaria de 1946, artículos 34 y 40.
- SSTS de 3 de marzo de 1999 y 20 de octubre de 2006.
- SAP de Castellón (Secc. 3.ª) de 30 de julio de 1999.